

.cukrovar

2



.z ptačí perspektivy



”

Modřanský cukrovar je rezidenční čtvrť, kterou charakterizují především tři komponenty – estetika, udržitelnost a technologická vyspělost. Nechybí zde modrozelená infrastruktura, solární panely, zelené střechy a celé spektrum technologií, které domácnostem citelně sníží provozní náklady. To vše doplňuje prémiový bonus – klid řeky lemující od západu celou čtvrť. Věřím, že tvoříme místo, které se stane novou dominantou a pýchou naší metropole.

“

Petr Dušta
senior manažer projektu
Skanska Residential



.řeka

historie koncepce budoucnost

Výstavbou na brownfieldu vracíme život do osvědčeného, avšak zapomenutého a nevyužívaného prostoru, namísto zastavování zelené louky. Historie je nám inspirací, na kterou navazujeme. V minulosti byl totiž Modřanský cukrovar hlavním identifikačním bodem Modřan, a i v budoucnu proto bude silueta nové čtvrti připomínat původní zástavbu. Historický odkaz místa tak bude nadále sloužit jako orientační bod z dálkových pohledů a vytvářet přirozené náměstí pro celou oblast včetně sousední Čechovy čtvrti. Architekti z renomovaného studia Chybík + Křištof v Modřanském cukrovaru působí jako generální, ne však jediný architektonický ateliér. Na podobě každého z vnitrobloků se zároveň podílí další zvučná jména z oblasti architektury, která jednotnému celku přidávají pestrost a osobitost v detailu.

Nová dominanta Modřan nabídne místo, kde život proudí všemi směry a obyvatelé se cítí příjemně a skutečně doma. První modrozelená čtvrť s mimořádně hospodárným bydlením bude v evropském kontextu ojedinělým rezidenčním projektem zaměřeným na udržitelnost, inovace a dobré sousedské vztahy. Uprostřed celého areálu vyrostou prostorné náměstí osázené dřezovci, lemované bistry, obchůdky a kavárnami. To vše poskytne prvotřídní zázemí pro přibližně 800 nových domovů připravených podle přísných kritérií environmentální certifikace BREEAM.

Koncepce městské struktury se plynule napojí na dosavadní zástavbu a směrem k Vltavě se maximálně otevře. Celé území tak bude disponovat výhledem na řeku nebo do přilehlé krajiny. Areál zároveň důmyslně řeší i propustnost územím, aby co nejlépe umožňoval přirozený pohyb lidí ke všem důležitým bodům nové čtvrti. Zároveň počítá i s revitalizací nábřeží, kde přibudou nové elementy jako schody k vodě, pobytové louky či gril pointy.

Všudypřítomná řeka tu bude na dohled z oken nových domácností, z náměstí i přilehlého amfiteátru. Nad tím vším se tyčí dochovaný komín původního cukrovaru, který z výšky shlíží na tři živoucí rovnoběžky – řeku, cyklostezku a železnici ■





Tato vizualizace zobrazuje pouze konceptuální návrh pro řešení pěších cest a výsadby ve vnitrobloku. Finální design, který navrhuje renomovaný architekt Ferdinand Leffler ze studia Flera, se může od tohoto provedení lišit.

.architektura

participace veřejnost umění

Vzhledem k velikosti území a jeho přímé návaznosti na městskou část Modřany má nová urbanizace značný vliv na stávající život. Proto dřív, než architekt namaloval první čáru, vznikla z iniciativy Skanska pestrá plánovací skupina. Zasedli v ní jak zástupci městské části, modřanských spolků, místní farnosti a aktivních občanů, tak i odborníci z řad Skanska a Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy. Z palety názorů vytvořila skupina v průběhu řady jednání a participačních workshopů zadání pro architektonickou soutěž.

Během ní byly vypracovány čtyři návrhy reagující na participační podněty. Výsledný návrh studia Chybík + Křištof tak prakticky vznikl na zakázku veřejnosti s cílem vytvořit z původního brownfieldu Modřanského cukrovaru novou, funkčně pestrou dominantu celé městské části.

Pomyslnou tečku Modřanskému cukrovaru pak vytvoří česká umělecká scéna. Z umělecké soutěže ART.cukrovar, kterou iniciovala Skanska na jaře 2023, vzešly návrhy děl pro umístění ve vybraných místech ve veřejném prostoru. Společným libretem děl jsou udržitelnost, komunita a historie, a jejich účelem je podpořit dobrou náladu příchozích, rozvíjet dětskou fantazii, zpestřit zkušenost z procházky, a také navázat na tradici sochařské výzdoby průmyslových Modřan.

68 umělců, designérů i architektů, a to jak renomovaných jmen, tak začínajících tvůrců a studentů, do soutěže přihlásilo 122 soutěžních návrhů. V odborné porotě zasedla výrazná jména české umělecké scény, jako jsou sochař Pavel Karous a designér Maxim Velčovský, dále krajinářská architektka Štěpánka Endrle, Marie Foltýnová z Galerie hlavního města Prahy, hlavní architekti projektu z ateliéru Chybík+Křištof a zástupci Městské části Praha 12, IPR Praha a Skanska. Pět jimi vybraných návrhů podpoří estetický dojem venkovních prostor Modřanského cukrovaru. ■



.udržitelnost

.solární energie

Přes 1200 m² fototermických panelů čerpá energii ze slunce pro přehřev teplé užitkové vody a všechny byty jsou napojeny na fotovoltaickou elektrárnu, která bude umístěna na střeše každého bytového domu. Obnovitelná energie tu ročně v celém projektu **uspoří přibližně 880 MWh.**

Každá další kWh, která se zde spotřebuje, by měla pocházet z udržitelných zdrojů. Postarají se o to prověření dodavatelé **nefosilní** elektřiny.

.voda

Odtékající voda z koupelnových kohoutků, sprch a van, tedy recyklovaná, odborně tzv. „**šedá voda**“, – je inovativní technologií přečištěna a následně využita ke splachování toalet. Stejně efektivně jako voda pitná dokáže i recyklovaná voda vyprat prádlo v automatické pračce. Voda je díky důkladnému přečištění zcela průzračná a na pohled rozdíl mezi pitnou a recyklovanou nepoznáte. Jasně patrný je ale rozdíl v úspoře vody pitné – **a to až 31%** oproti konvenční metodě bez této technologie.

Úsporné koupelnové armatury snižují spotřebu pitné vody **až o dalších 14 %**. Také každá kapka deště tu je zužitkována. Zasákne se. Osvěží vzduch svým výparem. Ze střechy odtéká do jedné z 19 nádrží na dešťovou vodu a pak zalije komunitní záhony i předzahrádky. Potěší oko kolemjdoucího. Když málo prší, o zálivku se postará užitková voda ze studny.

Vodní prvky zlepšují mikroklima náměstí. Srážková voda je důmyslně vedena až k zeleni, prostor osvěžují mlžidla a nízké stříky.

.teplo

Standard PENB A garantuje maximálně úsporný režim a tepelný komfort. Klíčová je kvalitní obálka domu, pomáhají trojskla v oknech, ale v domech druhého vnitrobloku také teplovodní podlahové vytápění. Na něm jsou usazeny designové vinylové lamely s tuhým minerálním jádrem, které disponují vysokou tepelnou vodivostí a setrvačností.

Přehřívání bytu brání **exteriérové žaluzie** a zároveň tu vždy proudí čerstvý vzduch díky **rekuperační jednotce**, která současně šetří až 80 % tepelných ztrát větráním.

.zeleň

Střechy jsou tu zelené. Rostou, kvetou, v létě ochladí prostor pod sebou, v zimě ho příjemně zateplí. Jejich síla dokáže zadržet náraz až 35 litrů vody na jeden metr čtvereční.

Zeleň tvoří maximální plochu **parku**, spolu s minimem zpevněných ploch, vyjma důležitých pěších tras. Důležitost hlavní trasy je podpořena i materiály – mlatovou cestičku doprovází žulová přídlažba.

Lípa, javor, olše, jasan. **Stromy.** Stojí v první linii boje s uhlíkem. Nově vysazené stromy v projektu za svůj životní cyklus absorbují až **1000 tun CO₂**. Pod nimi se činí břechťan, tavolník, korunatka, kolkvície, meruzalka.

Louka. Obhospodařuje ji hmyz, který obývá místní broukoviště vedle kamenných zídek pro ještěrky, hnízd pro čmeláky, vrbiček pro včely, budek pro rorýse a další ptactvo. Bez hmyzu, ptáků a drobných živočichů bude život chudý.

.cirkularita

Koloběh života demonstrují kompostéry u komunitních zahrad. Třídít (nejen) bio odpad z domácností je tu ale možné i přímo v suterénu každého domu.

Koloběh materiálů začíná **rebetongem**. Beton z recyklovaného kameniva šetří přírodní kámen a redukuje skládkování stavební suti. Zastoupen je tu v základech, nenosných příčkách, i jako výrazný designový prvek ve veřejném prostoru.

Kolo. Po návratu z přilehlé cyklostezky parkujte v kolárně v suterénu, nebo u **cyklo-stojanů** venku. Ve veřejném prostoru auta téměř nepotkáte. Budete parkovat v podzemních garážích, a díky přípravě na elektrickou nabíječku můžete jezdit i **elektromobilem**.

.komunita

Vybavená komunitní terasa pro nejbližší sousedy. Komunitní **záhony** na bylinky, zeleninu, pro radost. **Hřiště** pro malé v každém vnitrobloku. Pro větší a dospělé jsou hřiště v parku.

Amfiteátr Cukrkandi. Místo pro sousedská setkání, farmářské trhy, kulturní vystoupení. Sídlí poblíž náměstí a vyhlíží Vltavu a za ní Radotínsko-Chuchelský háj. **Živé náměstí** lemují kavárny, restaurace, obchůdky. Jsou tu pro místní, Modřanské, i další návštěvníky ■



.živé nábřeží

modřanský.cukrovar bude především místem pro lidi

S náměstím, kde si můžete dát dobrou kávu, s obchody, kvalitními službami i kulturním centrem. Místo, které nikde jinde v Praze nenajdete, tak nabídne pestrou paletu aktivit – společná setkávání, nákupy, západy slunce, ale i sportovní zážitek při sledování výkonů rychlostních kanoistů, kteří tu naleznou zázemí v prostorách nové moderní loděnice ■



nadčasový mimořádný udržitelný

nový vnitroblok vyrůstá v domov připravený na budoucnost

Způsob výstavby celého Modřanského cukrovaru vychází z přísných požadavků mezinárodní certifikace **BREEAM**, která zkoumá environmentální, sociální a ekonomickou udržitelnost výstavby. Nezávislá komise u takto připravených budov hodnotí například uhlíkovou stopu, využití půdy, přístup k hospodaření s vodou nebo technologie a inovace instalované v projektu. V Modřanském cukrovaru zachováváme nadstandardní kvalitu zdravých a udržitelných materiálů s certifikáty **EPD, FSC a PEFC**. Máme tak jistotu, že všechny využití materiály jsou šetrné k životnímu prostředí v průběhu celého životního cyklu.

Udržitelné bydlení je jediný správný směr, který má vedle šetrného přístupu vůči životnímu prostředí také ekonomický přínos pro své obyvatele. Energeticky hospodárné byty totiž umí zajistit dlouhodobé úspory na provozních nákladech. Druhý vnitroblok Modřanského cukrovaru je premiantem z pohledu hospodaření se základními zdroji jako jsou energie, voda a materiál.

Na střeších budov najdete **fotovoltaickou elektrárnu**, která bude šetřit energii nejen ve všech domácnostech, ale také ve společných prostorách. Spotřebu plynu na předehřev teplé vody zase snižují **fototermické panely** a rekuperace odpadního tepla z šedé vody.

V létě navíc spolu s využitím exteriérových žaluzií na všech oknech zajistí přirozené snižování teploty v bytech **o 5 – 7 °C**. Ke snížení energie na vytápění a chlazení přispěje ale také centrální rekuperační jednotka. Ta v místnostech zajistí čerstvý vzduch, který zároveň ohřívá odchozím vzduchem ve výměníku a díky tomu **ušetří až 80 % tepelných ztrát větráním**.

Obyvatelé zde naleznou propracovaný systém hospodaření s pitnou, dešťovou i užitkovou vodou, který splňuje tzv. **LID koncept** (Low Impact Development), tedy šetrné zacházení s vodou v rámci lokality. Dešťová voda tu nekončí v kanalizaci. Modřanský cukrovar je navržený tak, aby co největší množství zužitkoval přímo v lokalitě a pomáhal tak zlepšovat lokální mikroklima. Dešťovku tady proto zadržují zelené střechy, které jsou také skvělým střešním izolantem. Dále putuje do akumulární nádrže, kde slouží k zalévání veřejných i soukromých zelených ploch a přebytek odtéká přepadem do vsakovacích objektů. A pokud by ještě nějaká dešťovka zbyla, tak odteče rovnou do Vltavy.

Výrazným představitelem hospodárnosti projektu je recyklace vody přímo v suterénu vnitrobloku. Recyklovaná voda se v Modřanském cukrovaru vůbec poprvé na českém trhu vedle splachování toalet může využívat také pro praní v automatických pračkách, díky důkladnému přečištění čtyřkomorovým systémem doplněným o technologii ultrafialového záření. Celková spotřeba pitné vody se tak dokáže zredukovat až na 31 % denní spotřeby, která činí cca 109 l na průměrného pražského obyvatele. Když k tomu přičteme ještě úsporné armatury a využití dešťové a užitkové vody, dostáváme se na číslo **47 % úspory, tj. 51 l vody denně** na obyvatele. Recyklovaná voda tu bude mít ale také energetický přesah. Její odpadní teplo bude totiž přispívat k ohřevu teplé užitkové vody společně s fototermickými panely.

Nesmíme opomenout ani další klíčový příspěvek k hospodárnosti, kterým je recyklovaný beton rebetong. Ten ve Skanska vyrábíme ze stavební suti a nahrazujeme tak ze **100 % přírodní kamenivo**. Typicky odpadový materiál využíváme i pro nosné konstrukce domů. Jedná se o klasický příklad upcyklace, kdy hodnota recyklovaného materiálu díky vhodnému využití stoupá. Ve druhém vnitrobloku rebetongem **nahradíme zhruba 20 % betonu** a díky tomu se uspoříme zhruba 1750 kg kameniva na každý m³ betonu ■



.nová komořanská

malý byt velký byt townhouse

Primární funkcí projektu je komfortní rezidenční bydlení s dostatečnou nabídkou obchodní a veřejné vybavenosti. Podobu druhého vnitrobloku zpracovalo prestižní architektonické studio Loxia s cílem vytvořit živý a funkční prostor, ve kterém bude radost trávit čas v týdnu i o víkendu. Tomu odpovídá i skladba malometrážních, středních, velkých i loftových bytů, které tu najdeme v pestré kombinaci od 1+kk po 5+kk.

Milovníci netradičního bydlení osloví nabídka tzv. townhouse bytů – moderních loftů, do kterých je samostatný přístup přímo z vnitrobloku. Samozřejmostí je zde vlastní předzahrádka s terasou, a navíc disponují praktickým úložným prostorem nad vstupem do bytu a sociálním zázemím.

Také ostatní byty na úrovni vnitrobloku nabídnou soukromé předzahrádky, v posledních patrech jsou střešní zahrady a terasy. Velké byty v ustupujících patrech jsou koncipovány jako bydlení pro náročnou klientelu s přípravou na vířivku a pergolu.

Díky svažitému terénu je bytový dům odstupňovaný a směrem k řece se snižuje. Tento model vytváří velkorysé soukromé i sdílené terasy, do kterých vstoupíte jako do zelené oázy přímo z interiéru. Bydlení na místě bývalého Modřanského cukrovaru je ideální především pro rodiny. Komunitní pospolitost podporuje i malý počet bytů na patře. Ubývá tím anonymita a vzniká příjemné sousedské prostředí.

Druhý polootevřený vnitroblok vyplní prvky drobné architektury a mobiliář určený pro odpočinek i zábavu dětí a dospělých. Bohatě osazená zeleň zde zajistí kvalitní mikroklima i přirozené stínění v letních dnech. V horním patře je navíc umístěna sdílená pobytová terasa s posezením, stíněním a okrasnými i užitkovými zvýšenými záhony ■



townhouse



”

Modřanský cukrovar je jedinečný projekt, kde jsme si všichni od samého začátku navzájem slíbili, že budeme hledat řešení bez kompromisů. Vytvoříme prostředí, ve kterém se nejen dobře žije, ale které také bude v čase dospívat a zrát jako víno. Naším záměrem je vytvořit prostředí, na které bude pyšný nejen každý z obyvatel Modřanského cukrovaru, ale i každý Pražák, Čech a vůbec, každý, kdo jej navštíví. Protože veřejný prostor se prostě dá vytvořit tak, aby přinášel radost lidem a planetě Zemi ubližoval minimálně.

“

Ferdinand Leffler
zahradní architekt a zakladatel atelieru Flera,
který stojí za výslednou podobou veřejných
prostranství Modřanského cukrovaru

benefity bydlení navíc

druhý vnitroblok Modřanského cukrovaru

■ základní informace

Modřanský cukrovar

6 etap
přibližně 800 nových domovů
5000 m² obchodů, restaurací a služeb
1 nová mateřská škola

Druhý vnitroblok:

126 nových domovů
dispozice 1+kk – 5+kk
PENB – A
63 fototermických panelů
93 fotovoltaických panelů
Rekuperace
Systém pro hospodaření s šedou vodou

■ výhledy

Ten největší benefit v Modřanech vytvořila sama příroda – výhled na líně tekoucí řeku lemovanou stromy neomrzí. Vychutnat si ho naplno umožňují okna se sníženými parapety, orientace bytů a svažování výšky domů směrem k řece.

■ venkovní prostory

V Modřanském cukrovaru má každý svůj kousek soukromí i venku – elegantní lodžii, otevřený balkon nebo velkorysou terasu. Některé balkony jsou i předsazené o celé 2 metry a překvapí svou prostorností. Sedm privátních teras tvoří tzv. ready-made střešní zahrady s přípravou na soukromou vířivku i pergolu. Zelená oáza na střeše velkoměsta.

■ home office

Životní styl se proměnil a z domova se stále častěji stává i místo na práci. V každém bytě je proto navržen prostor vhodný pro home office – pracovní kout, kam se pohodlně vejde stůl a zapojí počítač.

■ podzemní garáže

Modřanský cukrovar je čtvrť téměř bez aut. Doprava svedená do podzemí zajišťuje komfort přímého vstupu z garáží do domu, ale především bezpečné prostředí pro dětské hry a pobyt v parcích a u domů. Součástí garáží jsou také praktická kolárna a myčka kol, kočárků a zablácených psích tlapek.

■ prémiové provedení

Kvalita je samozřejmostí, pro výjimečnost je ale třeba jít ještě o kousek dál – vyšší dveře, a naopak snížené parapety, podlahové topení, prémiové zařizovací předměty a certifikované materiály. To vše posouvá dojem z bydlení do nové úrovně. Nejvyšší podlaží domů se honosí až o 50 cm vyšší světlou výškou.

■ obytné vnitrobloky

Uspořádání domů do bloků dává vzniknout poloveřejnému prostoru v jejich nitru. Vnitroblok se tak stává bezpečným místem pro dětská dobrodružství nebo sousedská setkání. Najdeme tu kupříkladu stínící přístřešek, pítka na osvěžení, pískoviště a mohou tu vzniknout i komunitní záhony k pěstování bylinek a čerstvé zeleniny

■ sdílená střešní terasa

Místo pro rodinnou oslavu, která už se nevejde do bytu. Místo pro náhodná i plánovaná setkání se sousedy. Místo pro pozorování noční oblohy zrcadlící se v řece. Tím vším se může stát společná střešní terasa. Zčásti už zabydlená zelení, zčásti zakrytá přístřeškem, který poskytuje stín a zázemí. Možností využití je celá řada, benefitem je ale pro každého.



. sdílená terasa

.interiér a dispozice

Každý má dispozice k něčemu. Modřanský cukrovar k dobrému bydlení.

Při navrhování dispozic jednotlivých bytů vycházíme z dlouhodobých zkušeností, vlastních průzkumů a zpětné vazby od našich klientů. Reagujeme na nejnovější trendy v Česku i celé Evropě a reflektujeme také změny životního stylu, proto při výstavbě bytových domů přicházíme s řadou nejnovějších technologií a inovací.

Vysoký standard výbavy ve druhém vnitrobloku Modřanského cukrovaru dokazuje například designová dlažba od Maxima Velčovského, podlahové topení, prémiové zařizovací předměty, bezfalcové vyšší dveře, velká okna se sníženým parapetem nebo třeba bezpečnostní vstupní dveře. Praktickým pomocníkem bude také chytrý videotelefon, který umožní otevírání vstupních dveří čipem, lze si nastavit face ID a pokud přijede návštěva, je možné vytvořit pro ni individuální přístupový QR kód.

Vítanou novinkou jsou také prvky chytré domácnosti ve standardu s možností dalšího rozšíření. Základem bude dálkové ovládání žaluzií a topení, čidlo monitorující i malé množství unikající vody v bytě, a velmi zajímavou funkci přináší také tzv. „odchodové tlačítko“, které pomáhá šetřit spotřebu energií, když nikdo není doma ■

.virtuální realita

Zveme Vás do Skanska Home Center na virtuální prohlídku vysněným budoucím domovem.

Vybrané byty si zde projdete místnost po místnosti a jednoduchým ovládáním si můžete prohlédnout různé dekory podlah, dveří, dlažby a obkladů. Snadno si tak „na vlastní oči“ vyberete vybavení, které bude nejlépe vyhovuje právě Vám ■





.domov

NÁDRAŽÍ MODŘANY

domov s názvem Modřany

Podle lidových pověstí dostaly Modřany své jméno po modře kvetoucí lužní květině. Podle historiků za ním stojí spíše socha Morany, která zde stávala na pohanském pohřebišti. Jisté je, že ze zemědělské vísky na jižním okraji Prahy se v průběhu 19. století Modřany proměnily ve významné průmyslové centrum. Ústředním prvkem tu vždy byla řeka, důležitá dopravní tepna. Právě na jejím břehu byl v roce 1861 založen cukrovar, který zde plnil zásadní roli následujících 140 let. Historickou připomínkou dodnes zůstává jeho komín, ale také cukrová homole ve znaku městské části.

Součástí Prahy jsou Modřany již od roku 1968, dnes v této čtvrti žije kolem 30 tisíc obyvatel a jejich počet dále narůstá. Modřany patří k oblíbeným rezidenčním čtvrtím s velkým rozvojovým potenciálem a výbornou dopravní dostupností tramvají, autobusem nebo přímým vlakovým spojením ■



ZŠ
T. G. Masaryka

Modřany

ZŠ + MŠ
K Dolům

Čechova čtvrť

K Vystřkovu

Cukrovar Modřany

Pražský okruh
15 min. →

Komořany

Jižní spojka
← 6 min.

Modřanská

Nádraží Modřany

gen. Šišky

Komořanská



modřanský
.cukrovar

Vltava

Lahovičky

o společnosti

Skanska AB byla založena ve Švédsku již v roce 1887. Brzy expandovala i do dalších států a v současnosti působí v 11 zemích světa. V České republice se zabývá pozemním a dopravním stavitelstvím, rezidenčním a komerčním developmentem. V Praze společnost doposud vytvořila více než 9 tisíc nových domovů, ve kterých žije přes 23 tisíc lidí.

Protože si uvědomujeme, že pořízení nového domova je jedním z nejzávažnějších životních rozhodnutí, každý detail v našich projektech vychází z důkladné znalosti životního stylu našich klientů a jejich dlouhodobých zkušeností. Neméně důležitá je pro nás také environmentální a společenská odpovědnost a v souvislosti s tím dbáme na to, aby všechny naše projekty vznikaly v souladu s okolím, ve kterém vyrůstají. Tvoříme prostor pro novou kulturu bydlení. Více na residential.skanska.cz/kultura-bydleni ■

Skanska Home Center

Křížíkova 682/34a

186 00 Praha 8 - Karlín

e-mail: info@skanskaresidential.cz

skanska.cz/Residential

facebook.com/SkanskaResidential

youtube.com/SkanskaResidential

instagram.com/SkanskaResidential

Předmětné vizualizace slouží pouze pro ilustrativní účely a mohou se lišit od konečné podoby projektu v uspořádání, rozmístění, vzhledu nebo materiálech ■



